

November 2010

## **Vorwort**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserem **Geschäftsfeld der Kauf- und Verkaufsberatung** von Bestandsimmobilien wird sichtbar, dass unser Staat privates Eigentum in Teilen erheblich ( 25 – 40 % ) entwertet hat.

Die heutige ältere Generation hat in der privaten Altersvorsorge Mietwohnungen bzw. Mietgebäude, oder auch das selbst genutzte Ein- und Mehrfamilienhaus erarbeitet, Mietraum für Mitbürger zur Verfügung gestellt, sich über Jahre am Mietrecht gerieben und viele Verschlechterungen ertragen. Die Renditen waren die letzten Jahre sehr überschaubar und der große Nutznießer dieser Risikovorsorge ist das „Gemeinwohl“ insgesamt.

Die heutigen Erben wollen sich dieses Geschäft sehr oft nicht mehr antun, haben dafür keine Zeit oder sind durch Ihre Mobilität nicht in der Nähe der Immobilien. Was bleibt? Die von den Eltern oder Großeltern geschaffenen Werte werden verkauft.

Es gibt Bedarf bei der nachrückenden Generation. Wenn ich Immobilien unserer Kunden verkaufe oder die Verkaufsprozesse begleiten darf, kenne ich das Gebäude oft sehr genau und kann den Interessenten auch wirklich die Vorzüge und die Werte erläutern. Doch die erste Frage heute ist immer die Frage nach dem Wärmeschutz. Es ist in aller Munde. Diese Frage bedeutet in vielen Fällen, dass man den Investitionsaufwand für eine nachträgliche Dämmung an Dach, Fassade und Fenster, vom Kaufpreis abziehen will. Die Gebäude sind in vielen Fällen älter und zum Zeitpunkt der Erstellung war der Wärmeschutz nicht so wichtig. Die Bausubstanz ist in früheren Zeiten oftmals besser als die heutigen „schlanken“ Konstruktionen. In vielen Bestandsgebäuden ist der Energieverbrauch in der Praxis sehr oft bescheiden und die Bewohner haben bis jetzt sehr gut damit leben können. Wenn die tatsächlichen Energieverbräuche zu Grunde gelegt werden, stehen die Kosten einer wärmetechnischen Nachrüstung oftmals in keinem Verhältnis zu den theoretischen Einsparmöglichkeiten.

**Fazit: Mehr Gelassenheit, Vernunft und normaler Menschenverstand, ist oftmals der beste Ratgeber für Ihre Immobilie!**

In der gelebten Verantwortung für die Vermögenswerte meiner Kunden fühle ich mich im Aufsatz von Herrn Holger Steltzner sehr bestätigt.